



TRIBUNALE DI MILANO

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 19 e 20 anno 2023

II AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il Liquidatore Dott.ssa Valeria Emma Ornaghi, con studio in Milano Via Carducci 11, tel 02/8693766 e fax 02/8690505, indirizzo e-mail valeria.ornaghi@studioornaghi.net :

- visto il decreto di nomina di liquidatore datata 02/05/2024 in sostituzione del precedente liquidatore;
- vista l'approvazione del programma di liquidazione del 20/06/2024 e la contestuale autorizzazione del G.D. Francesco Pipicelli al compimento degli atti conformi in esso contenuti;
- visto l'esito infruttuoso del I esperimento di vendita del 10/10/2024;
- visto l'art. 216 CCII e segg. CCII.

AVVISA

LOTTO 1-UNICO:

In Sedriano (MI):

A) Viale Giovanni XIII snc, appartamento posto al piano primo, comprensivo di cantina al piano interrato, identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 4, mappale 546, sub 104, piano 1, Categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. mq. 107, rendita catastale € 369,27;

B) Viale Giovanni XIII snc, vano ad uso autorimessa posto al piano interrato identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 4, mappale 546, sub 110, piano S1, Categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 13, rendita catastale € 26,65;

Data della vendita: 30/01/2025 ore 14.30

Prezzo base: € 97.500,00, Offerta minima: € 97.500,00;

Rilancio minimo: € 1.500,00;

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del Liquidatore Dott.ssa Ornaghi Valeria in Milano via Carducci 11.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad € 97.500,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.500,00;

Il termine per la presentazione delle offerte sia che siano telematiche, sia che siano cartacee è per il giorno 29/01/2025 ore 13.00.

N.B.: le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nelle condizioni generali uniformi di vendita competitive approvate dalla sezione qui allegate e che verranno allegate anche all'avviso di fissazione di vendita che il Liquidatore dovrà emettere e comunicare unitamente ai seguenti avvisi obbligatori:

AVVISA

Tutti gli interessati all'acquisto che possono visitare gli immobili posti in vendita facendo richiesta al Liquidatore tramite apposita funzione di prenotazione sul portale delle vendite pubbliche. Il Liquidatore provvederà direttamente o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato; Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

- Gli immobili di cui al lotto 1 sono già liberi;**
- Gli immobili di cui al lotto //// sarà consegnato dal Liquidatore libero da persone e cose a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'ordine di liberazione emesso contestualmente alla autorizzazione alla vendita da parte del giudice delegato e posto in esecuzione entro 30 giorni;**
- Gli immobili di cui ai lotti ///// sono locati a terzi con contratto;**
- Gli immobili di cui ai lotti //// sono occupati da terzi in forza del seguente titolo opponibile all'acquirente;**

AVVISA

che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Andrea Salvadori del 06/06/2024, depositata nel fascicolo telematico e consultabile sui siti convenzionati con il Tribunale di Milano, sull'annuncio della presente vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o mediante semplice richiesta al Liquidatore e che deve essere previamente esaminata dall'offerente, ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia ed urbanistica.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o altre difformità di qualsivoglia genere della cosa venduta ed oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie di stima non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Viene espressamente esclusa qualsiasi responsabilità per difformità urbanistiche ed edilizie anche eventualmente non citate nelle perizie di stima.

Gli immobili saranno trasferiti nello stato di diritto e nelle condizioni di conservazione e manutenzione nonché nelle condizioni di inquinamento ambientale in cui si trovano, con usi, diritti, servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza, senza alcuna garanzia e con rinuncia ad ogni eccezione per vizi e mancanza di qualità e con oneri di bonifica ambientale, adeguamento e messa a norma dei beni integralmente a carico dell'acquirente, senza alcun diritto di rivalsa o regresso.

Sono espressamente escluse le garanzie per vizi e/o per mancanza di qualità dei compendi immobiliari e di tutti i beni ed impianti in essi compresi.

Con la presentazione dell'offerta per l'acquisto l'offerente attesta di aver preso visione delle perizie e di tutta la documentazione relativa agli immobili e di essere a conoscenza di tutti i vizi, vincoli e gli oneri ivi indicate quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo le difformità catastali.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate all'avviso di vendita.

Milano 15/11/2024



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE II CIVILE

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al marzo 2021

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura di Sovraindebitamento – Liquidazione controllata** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza Liquidazione controllata.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima.
- 4) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Liquidatore a mezzo di raccomandata o PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60 giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Liquidatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Liquidatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. come modificato dalla legge del 2016, entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, **il cui costo sarà interamente a carico della Procedura in conformità al programma di liquidazione già approvato dagli Organi della Procedura**, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217 co. 1 CCII e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del notaio ed a spese della procedura di liquidazione controllata**, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, co. 2, CCII

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, per il **tramite portale delle vendite pubbliche**. A tal fine si precisa che la richiesta dovrà avvenire mediante apposita funzione di "prenotazione visita immobile" presente nell'annuncio di vendita caricato sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Liquidatore come indicato nell'Avviso di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione, che non potrà essere d'importo inferiore **ad un decimo del prezzo offerto** a pena di inammissibilità dell'offerta, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Liquidazione Controllata RG 19 acceso presso il Banco di Desio, IBAN: IT 90 R 03440 01613 000000301500**, con la seguente causale: **RG 19-20/2023 Procedura di sovraindebitamento, asta 30/01/2025, lotto n. 1-UNICO;** nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul

suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **confermare l'offerta** che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il manuale per presentare l'offerta telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf.

Altra documentazione utile è consultabile sempre sul sito del Ministero a questo indirizzo:

<https://pst.giustizia.it/PST/it/documentation.page>

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, **tra gli allegati andrà incluso documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale a pena di inammissibilità dell'offerta;**
- b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante e visura della stessa o documentazione da cui risultano i poteri necessari per partecipare all'asta oltre ai documenti di identità del legale rappresentante e del presentatore se diverso;**
- c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non

risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita e/o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nelle condizioni generali di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza tecnica e per il supporto alla registrazione al portale ed alla presentazione della domanda di partecipazione solo l'utente offerente telematico potrà contattare il gestore telematico della vendita con le seguenti modalità:

Attivo dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00

mail: garaimmobiliare@astalegale.net

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari ad **un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato alla **Liquidazione Controllata RG 19** acceso presso il **Banco di Desio**, IBAN: **IT 90 R 03440 01613 000000301500**, con la seguente causale: **RG 19-20/2023 Procedura di sovraindebitamento, asta 30/01/2025, lotto n. 1-UNICO**; nonché un "nome di fantasia", come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso lo studio del Liquidatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dei **seguenti documenti**:

I) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;

II) **dichiarazione di offerta di acquisto contenente:**

a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);

g) **fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante o in mancanza dei poteri, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;

h) **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Liquidatore.

Il Liquidatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide

si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica (cartacea) deve presentarsi** presso l'Ufficio del Liquidatore o luogo da questi specificamente individuato.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza

che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

NB: nel caso il PVP non funzioni vi sarà necessità che ex art. 161 quater disp att. c. p.c. comma IV il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CISIA. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile il cui costo sarà interamente a carico della Procedura in conformità al programma di liquidazione già approvato dagli Organi della Procedura **ed in casi eccezionali con decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e a spese della procedura di Liquidazione Controllata.**

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il Liquidatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) - **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il Liquidatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato alla Liquidazione Controllata, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione**.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la **delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (seguito dal nome della Procedura)**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima,

planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti:

- a. www.astalegale.net
- b. www.spazioaste.it
- c. www.immobiliare.it
- d. www.entitribunali.it

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale del quotidiano Repubblica e sul free press METRO;

4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;

5. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, **nome e recapito telefonico del Liquidatore, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile.**

15/11/2024